



MARKANVISNINGSTÄVLING

för Sibbarp 2:39 i Mariefors



ESLÖVS
KOMMUN

Inbjudan till markanvisningstävling

Eslövs kommun bjuder in till markanvisningstävling för uppförande av bostäder på fastigheten Sibbarp 2:39. Tävlingsområdet är en obebyggd fastighet belägen i östra delen av Marieholm. Området är planlagt för bostadsändamål i öppet byggnadssätt och planen tillåter bostäder i två våningar.

Tävlingens syfte är att hitta det bästa projektet för tävlingsområdet med hänsyn till kommunens vision för området, pris och genomförbarhet.

Eslövs kommun har för avsikt att träffa markanvisningsavtal med den intressent som vinner markanvisningstävlingen.

Tävlingens upplägg

De exploatörer eller andra byggaktörer som är intresserade av området lämnar in sitt förslag och ansöker om markanvisningen via kommunens webbplats. Ansökan ska innehålla efterfrågad information enligt instruktionerna nedan. Inkomna tävlingsbidrag utvärderas och en vinnare utses som erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen.

Markanvisningen innebär en ensamrätt att under en viss tid med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov har beviljats enligt förslaget och fått laga kraft säljs markanvisningsområdet till vinnaren.

Marieholm

Marieholm är den nästa största orten i kommunen efter Eslöv. Sedan Pågatågen kom till orten 2016 har intresset ökat för att flytta till Marieholm.

Marieholm växte fram sedan Eslövs-Landskrona järnväg invigdes 1865 med en station i Marieholm. Sedan järnvägen åter kom till byn 2016 upplever Marieholm en ny blomstring och behovet av bostäder ökar.

Marieholm har drygt 1 700 invånare (årsskiftet 2020/2021).

I Marieholm finns Mariebo förskola och Sibbebo förskola, båda med fyra avdelningar. Marieskolan har idag cirka 200 elever fördelade på årskurs F–6 samt fritidshem med fyra avdelningar. Efter ombyggnad 2021 kommer skolan att ha plats för två parallellklasser per årskurs,

mot nuvarande en. Marieholms bibliotek ligger i anslutning till Marieskolan.

I Marieholm finns livsmedelsaffär, närbutik, restauranger och bensinstation. Arbetet med att utveckla Yllefabriken och dess område pågår.

Sommaröppna Marieholmsbadet är ett omtyckt friluftsbad med en 25-metersbasäng med hopptorn och en plaskbassäng för de minsta barnen.

Hållbart växande

Marieholms kulturmiljö ger byn karaktär och tidsdjup.

I översiktsplanen Eslöv 2035 uttrycker kommunen sin framtida målbild och dess långsiktiga vilja för hur mark, vatten och befintlig bebyggelse ska utvecklas hållbart.

Tävlingsområdet



Tävlingsområdet, Sibbarp 2:39, är markerat med ljusare grönt på fotot.

Tävlingsområdet utgörs av fastigheten Sibbarp 2:39 i Mariefors

Området är beläget i östra delen av Mariefors.

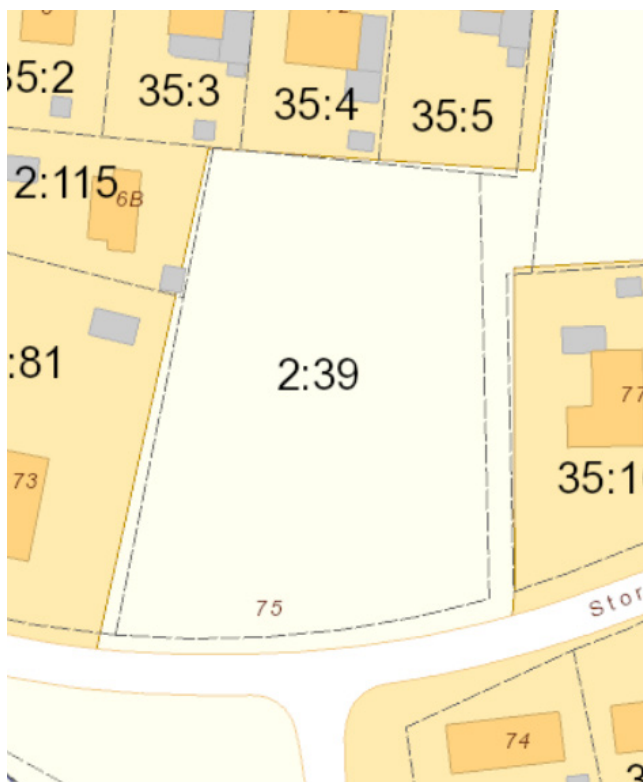
För området gäller en ändring av stadsplanen, betecknad 12-MAR-6S som antogs 1949.

Inom området tillåts uppförande av bostäder i öppet byggnadssätt.

Områdets area är ca 3900 m² och möjliggör cirka 1300 m² BYA beroende på byggnadssätt.

Utfart sker till Storgatan i söder och ska placeras i östra delen av markanvisningsområdet.

Från anvisningsområdet är det endast 1 km till järnvägsstation och livsmedelsaffär. Via ett grönstråk öster om området tar man sig enkelt till förskolan Sibbebo som angränsar området i nordost. Skolan i Mariefors med klasser F-6 är belägen cirka 300 m från anvisningsområdet.



Sibbarp 2:39, utdrag från geosecma.

Kommunens vision av tävlingsområdet

Gällande plan tillåter bostäder i öppet byggnadssätt vilket innebär att bostadshusen ska vara friliggande eller i tomtgräns sammanbyggda två och två. Eslövs kommun ser positivt på en variation av tävlingsbidrag och har ingen preferens när det gäller vilken typ av bebyggelse som ska uppföras utan bidragen får avse antingen villabebyggelse eller parhus.

För att öka trafiksäkerheten ska antalet in- och utfarter minimeras. Kommunen ser därför gärna en samlad in- och utfart i östra delen av fastigheten.

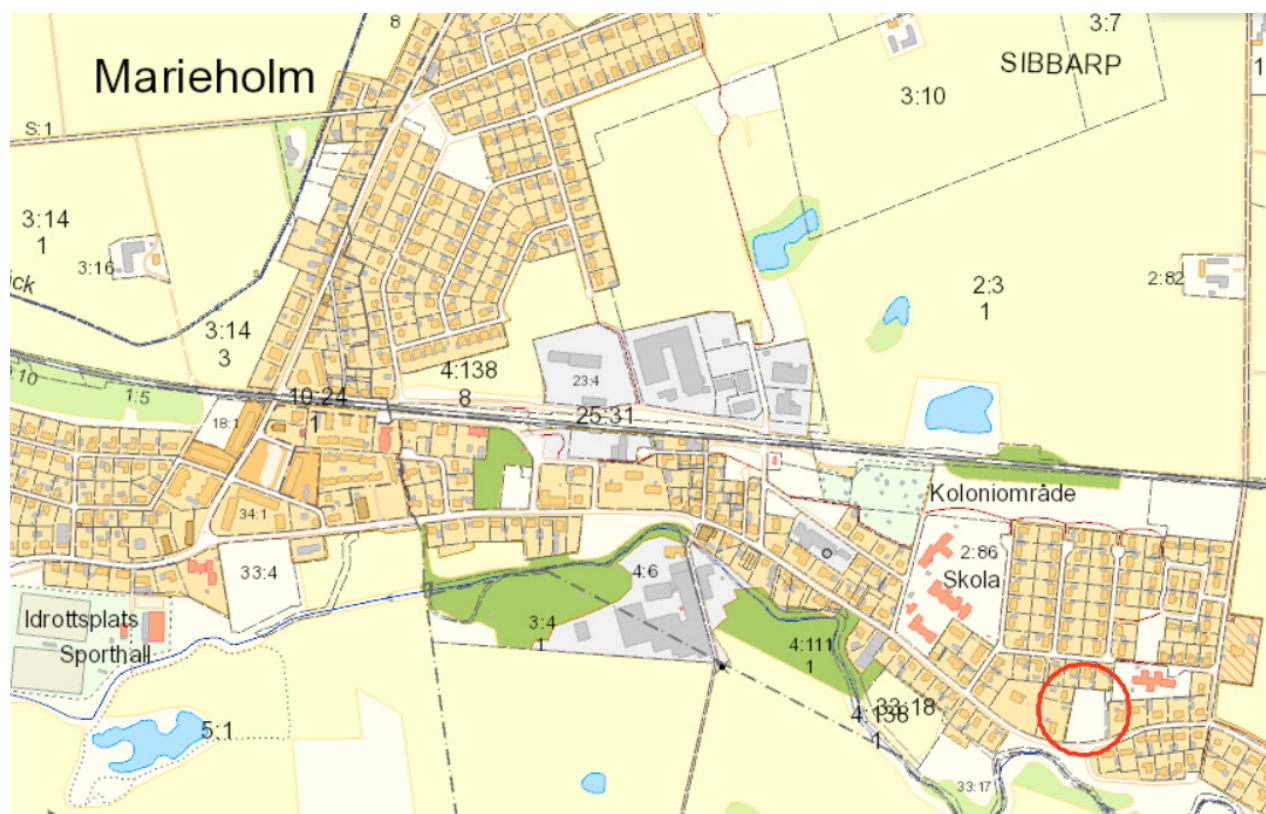
Längs med södra delen av fastigheten mot Storgatan finns fyra träd. Kommunen ser gärna att träden bevaras alternativt ersätts om det inte är lämpligt eller möjligt att bevara dem.

Vid förtätning är det viktigt att ta hänsyn till dagvatten och skyfall. Hantering av dagvatten och skyfall kommer att utgöra en del i bedömningen. På platsforvattnet.vasyd.se finns tips på hur man kan bygga för att göra plats för vatten.

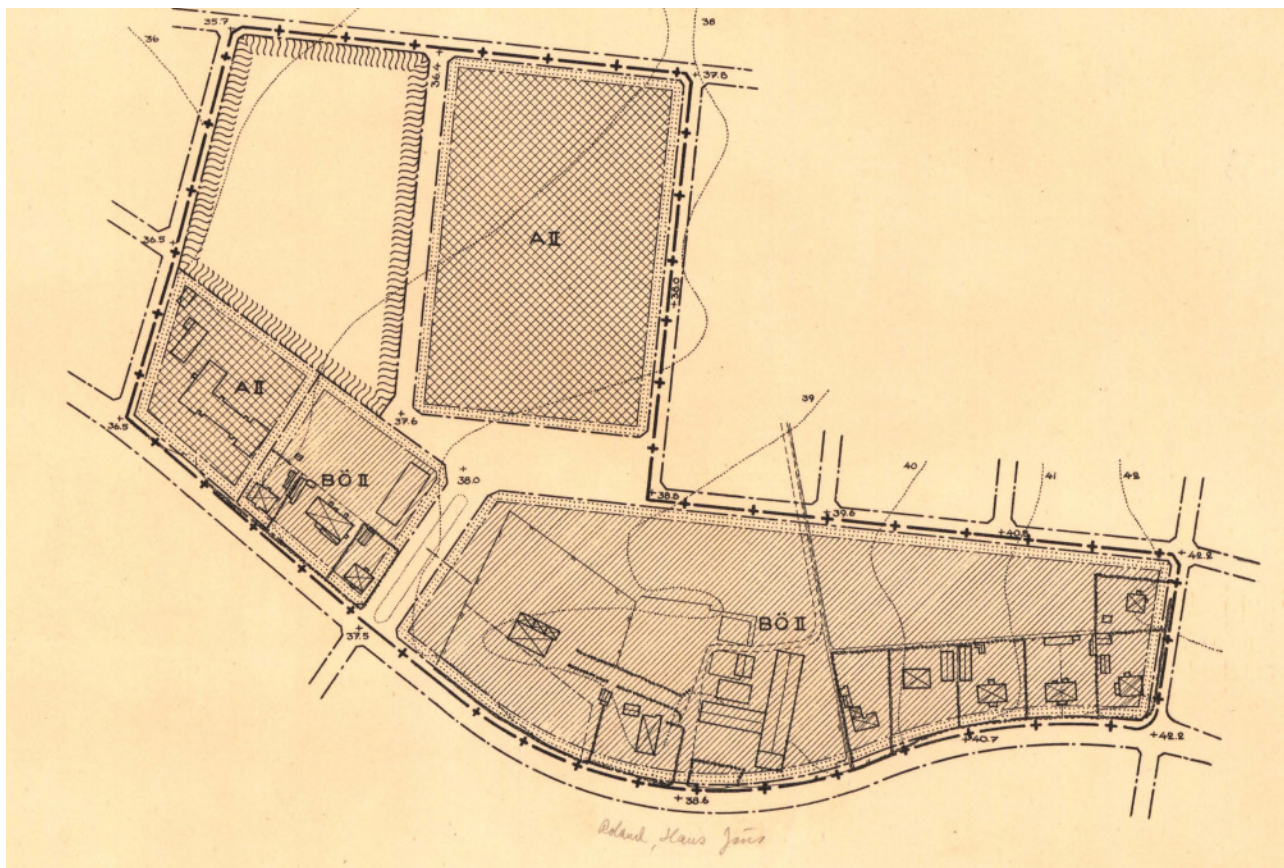
Kommunen har som mål att växa genom en hållbar förtätning. Tävlingsförslaget får gärna visa att det går att bygga hållbara och klimatsmarta bostäder. Som en del i detta ingår att utnyttja marken och byggrätten effektivt.

Vi ser gärna att den framtida byggaktören bidrar till att stärka den ekologiska hållbarheten i området på andra sätt, både under byggskedet och mer långsiktigt.

Vi ser också gärna att den framtida byggaktören bidrar till en utveckling och dynamik i byn. Kreativa och långsiktigt hållbara lösningar premieras i markanvisningstävlingen.



Karta över Marieholm med tävlingsområdet inringat i rött.



Förslag till ändring av antagen stadsplan för del av Sibbarp 2³, 1949.

Byggrätt och planförhållanden

Inom fastigheten Sibbarp 2:39 tillåts bostäder men även lokaler för handel och hantverk får inredas.

Området får endast bebyggas med hus som uppförs fristående eller två med varandra sammanbyggda hus i gemensam tomtgräns.

Bestämmelsen innebär att det är tillåtet att bygga friliggande bostäder eller parhus. Flerbostadshus, radhus eller kedjehus är inte tillåtna. 1/3 av fastigheten får bebyggas.

Områdets area är ca 3900 m² och möjliggör cirka 1300 m² BYA. Planen tillåter två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter.

Vatten och avlopp

Sibbarp 2:39 ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Anslutningsavgift betalas av tävlingsvinnaren och ingår inte i köpeskillingen.

Natur

Området gränsar i öster till ett grönstråk som enligt plan ska utgöra park eller plantering. Befintliga träd i södra delen av Sibbarp 2:39 bör bevaras. Söder om Storgatan, som angränsar till området i söder, rinner Saxån med angränsande grönområden.

Geoteknik och arkeologi

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts inom området.

En stor del av aktuellt område är beläget inom Sibbarps bytomt registrerad som fornlämning nr 6 i Reslövs socken.

Tillstånd till ingrepp i under mark dolda fornlämningar enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljölagen krävs. Tillstånd erhöles 2017 men har löpt ut. Då tillståndet endast är giltigt i två år avvaktar kommunen att ansöka om nytt tillstånd hos Länsstyrelsen.

Så går processen till

Markanvisningstävlingen utgörs av ett öppet anbudsförfarande där alla intressenter har möjlighet att lämna in tävlingsbidrag och ansöka om markanvisning.

Ansökan och tävlingsbidrag skickas in via kommunens e-tjänst på hemsidan. När förslagstiden gått ut kommer kommunen att utvärdera de inkomna förslagen enligt bedömningskriterierna nedan.

Beslut om vinnare tas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Den byggaktör som lämnat in det förslag som kommunen anser är det bästa utifrån kommunens vision för området, pris och genomförbarhet kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen.

Vinnaren erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen som ger en ensamrätt att under ett (1) år med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp.

När bygglov har beviljats i enlighet med det inlämnade tävlingsbidraget säljs markanvisningsområdet till vinnaren. Bebyggelsen ska vara färdigställd inom ett och ett halvt år från det att bygglov beviljas.

Utöver vad som i övrigt framgår av detta tävlingsprogram och de handlingar som programmet hänvisar till gäller följande förutsättningar för tävlingen:

- Priset ska anges som totalt pris för den aktuella marken inom anvisningsområdet.
- Det angivna priset kommer att räknas upp med index (KPI med basår 1980) från inlämningen till köpekontrakt tecknas.
- Det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris av att en viss volym byggrätt utnyttjas.
- Tävlingsområdet kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och får laga kraft enligt inlämnat tävlingsbidrag.
- Anbudsgivaren står för samtliga kostnader för att ta fram tävlingsbidraget.
- Anbudsgivaren bekostar utredningar kopplade till byggnationen på tävlingsområdet.
- Vinnande anbudsgivare ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Anbudsgivaren står för samtliga grundläggningsåtgärder, masshantering och eventuell sanering. Anbudsgivaren står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.
- Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra byggnation inom tävlingsområdet bekostas av exploatören.
- Kommunen kommer att ta ut en optionsavgift under tiden som markanvisningen är gällande. Om köp avseende fastigheten tecknas återbetalas optionsavgiften. Optionsavgiften motsvarar 1 procent av den beräknade köpeskillingen och ska betalas i samband med markanvisningsavtalets tecknande.
- Markanvisningen gäller i ett (1) år och exploatören ska under denna tid inkomma med bygglovsansökan enligt det vinnande tävlingsförslaget. Om bygglovsansökan ej inkommit återgår markanvisningen till kommunen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader.
- Kommande köpekontrakt avser säkerställa genomförande av byggnation i enlighet med vinnande förslag genom vite eller återköp.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning, antagna av kommunfullmäktige den 29 maj 2017.

Tävlingens genomförande

Tävlingsförslaget

Tävlingsförslaget lämnas in via e-tjänsten på kommunens webbplats. Tävlingsförslaget ska innehålla följande uppgifter:

- Kortfattad beskrivning inkluderande koncept, typ av bebyggelse, gestaltning, byggnadsteknik, dagvattenhantering och hållbarhetsaspekt samt om förslaget innebär någon avvikelse från detaljplanen.
- Minst en skiss som illustrerar föreslagen bebyggelse och gestaltning av utemiljö.
- Ett referensprojekt av liknande omfattning.
- Kvantifierad information med kvadratmeteruppgifter med utnyttjad byggrätt (BTA) och byggarea (BYA), antal bostäder och upplåtelseform.
- Pris för tävlingsområdet.
- Tidplan för projektet med planerad byggstart respektive inflyttning.
- Uppgift om anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- En trafiksäker in-/utfartsväg ska placeras i östra delen av fastigheten.
- Mötet med den allmänna platsmarken och naturstråket i öster sker på ett genomtänkt sätt.
- Förslaget stärker den ekologiska hållbarheten i området och bidrar till en hållbar förtätning samt att bygga hållbara och klimatsmarta bostäder.
- Hur dagvatten hanteras inom området till exempel med naturlig infiltration och lokal fördröjning.
- Förslagets genomförbarhet.
- Pris för tävlingsområdet.
- Övriga kreativa och långsiktigt hållbara lösningar.

Eslövs kommun har fri förfoganderätt över inlämnat material och äger rätt att publicera det på sin hemsida. När en vinnare är utsedd kommer samtliga tävlingsförslag att finnas tillgängliga att ta del av.

Bedömningskriterier

Kommunen avser att anvisa marken till den anbudsgivare som uppvisar det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning av hur väl förslaget uppfyller nedanstående punkter:

- Förslaget utnyttjar byggrätten på ett effektivt sätt för att skapa attraktiva bostäder som kompletterar det befintliga beståndet i det närliggande området.
- Förslaget beaktar de befintliga trädens värden.

Eslövs kommun förbehåller sig fri prövningsrätt. Kommunen kan komma att avbryta markanvisningstävlingen utan att erbjuda markanvisning till någon utan ersättningsskyldighet.

Inlämning

Tävlingsförslaget ska vara Eslövs kommun tillhanda senast den **28 februari 2022**. Förslaget skickas in elektroniskt via e-tjänsten som finns på kommunens webbplats eslov.se.

Preliminär tidplan

December 2021	Tävlingen startar
Februari 2022	Sista dag för inlämning
Kvartal 2, 2022	Vinnande förslag meddelas
Kvartal 3, 2022	Markanvisningsavtal tecknas
Kvartal 3, 2023	Bygglov beviljas
Kvartal 4, 2023	Köpekontrakt tecknas
Kvartal 1, 2024	Preliminär byggstart



Äldre foton från Mariefors. Källa: digitaltmuseum.se/Järnvägs museet. Läs mer om Mariefors historia på historia.eslov.se.

Tävlingsprogram för markanvisning för Sibbarp 2:39 i Mariefors,
fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-11-23.



**ESLOVS
KOMMUN**